



Nya kommunlokaler i Mörby centrum, genomförande

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 § 19 att godkänna utredning och vidare planering gällande kommunlokaler i nya Mörby Centrums, d v s nya lokaler lokaliseras i befintlig fastighet belägen i centrumets södra del, som byggs om. Vidare beslutade kommunstyrelsen att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förslag till hyresavtal för de nya kommunlokalerna i enlighet med de förutsättningar som angavs i tjänsteutlåtande daterat 2017-01-16. Kommunstyrelsen gav även kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram underlag till ett beslut om genomförande.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunledningskontoret får i uppdrag att utreda lokalisering av ca 20 ytterligare arbetsplatser i anslutning till övriga kommunlokaler i Mörby Centrum.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner tjänsteutlåtande daterat 2017-11-08 som grund för beslut om genomförande avseende kommunlokaler i Mörby centrum.
2. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att teckna hyresavtal för kommunlokaler enligt det Södra alternativet, med de förutsättningar som anges i tjänsteutlåtande daterat 2017-11-08.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 30 mars 2015, § 54, att utreda kommande lokalbehov i det nybyggda Mörby Centrum. Inriktningen för kommunens



framtida lokalanvändning beskrivs i tjänsteutlåtande KS 2015/0293, 2015-11-25. Vidare beslutade kommunstyrelsen 2016-01-11, § 6 att den funktionsbeskrivning som kommunen tagit fram skulle utgöra grund för kommunens framtida lokalanvändning i Mörby Centrum.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-04-29, § 60, att fastställa projektdirektiv för den fortsatta arbets- och beslutsprocessen gällande nya kommunlokaler i Mörby Centrum.

Med framtagen funktionsbeskrivning som grund har kommunledningskontoret och tekniska kontoret haft en löpande dialog och förhandling med Skandia fastigheter kring flera alternativa lokaliseringar och förslag till planlösningar.

Under hösten 2016 resulterade arbetet slutligen i två konkreta förslag till lokalisering och planlösning; Södra förslaget (nya kommunlokaler i befintlig fastighet belägen i centrums södra del, som byggs om) respektive Norra förslaget (kommunlokaler i en nybyggd fastighet i norra delen av centrum som utökas). Lokaliseringsalternativen presenterades muntligen för KSAU 2016-12-12, § 4. Vid mötet förordades det Södra alternativet, då det bedömdes som mest fördelaktigt ekonomiskt samt ur lokalmässigt perspektiv. Kommunstyrelsen har den 13 februari 2017, § 19 givit kommunledningskontoret i uppdrag att arbeta vidare med planering av nya kommunlokaler enligt förordat förslag och att ta fram förslag till hyresavtal för de nya lokalerna samt presentera ett underlag för beslut om genomförande.

Utrednings- och planeringsarbete

Planeringsarbetet kring lokalerna som startade under våren 2017 har bland annat omfattat kartläggning och analyser av verksamheterna samt processarbete kring förankring och förändringsfrågor med samtlig personal i olika konstellationer. Målsättningen har varit att skapa underlag för att utforma de nya kommunlokalerna i enlighet med beskrivna och beslutade intensioner och mål.

Publika lokaler

De publika delarna av kommunens nya lokaler i form av kontaktcenter bibliotek, utställningsyta samt mötes- och konferensrum kommer att lokaliseras i en öppen planlösning i anslutning till varandra på ett sammanhängande plan med direktaccess från butiksgatan via rulltrappa.

Ett utvecklat kontaktcenter skapas i de nya kommunlokalerna och kommer att utgöra bas för kommunens service gentemot Danderydsborna.



Kommunens huvudbibliotek flyttas till ett publikt läge i anslutning till kontaktcenter. Målsättningen är att lokalerna ska vara flexibelt utformade och kunna användas till olika ändamål, bl. a för konstutställningar, samt mindre teaterföreställningar och konserter mm.

Gemensamma delar i form av mötes- och besökslokaler kommer att förläggas i anslutning till kundcentret och biblioteket. Alla externa möten kommer äga rum i konferens- och mötesdelen och inte inom kontorsutrymmena. Möjligheterna att anordna politiska möten och sammanträden i lokalerna har tillgodosetts.

Arkivlokaler

Befintliga arkivlokaler, bl. a vid Danderydsgården, uppfyller inte de krav som ställs enligt gällande bestämmelser och kommer därför att inrymmas i nybyggda arkivlokaler i Mörby Centrum. Det omfattar även befintligt föreningsarkiv. De publika delarna av kommunens centrala arkiv kommer att förläggas i anslutning till bibliotek och kundtjänst.

Befintliga kontor i Mörby C

Idag efterfrågas allt fler arbetsplatser med hög verkningsgrad både vad gäller storlek och funktion samt att kontoren utvecklas så att de bättre stöttar verksamheten. Arbetet har skett i samråd och med utgångspunkt ifrån respektive avdelnings behov av både fasta men även av ett flertal flexibla arbetsplatser.

Utgångspunkten vid planeringen av kontoren har varit att samtliga medarbetare har tillgång till en plats med enskilt skrivbord, men att lokalerna och arbetsplatserna utformas i öppna planlösningar med möjlighet för respektive avdelning att gruppera sig tillsammans utifrån behov. Inom varje arbetsgruppsområde kommer det att planeras för olika typer av mindre rumsbildningar i form av projekt- och mötesrum, små arbetsrum samt telefonrum.

Inom kontoren kommer även planeras för flexibla ytor med möjlighet att inrätta aktivitetsbaserade kontorsarbetsplatser i vissa fall.

Kommunledningskontoret har med stöd av en inhyrd konsult tillika inredningsarkitekt, och i samverkan med berörda verksamheter, utarbetat ett lokalprogram samt tagit fram lokalskisser som visar på förslag till utformning av de nya kommunlokalerna i Mörby centrum.

Den övergripande planeringen är i princip avslutad och Skandia fastigheter har fått ta del kommunens underlag i form av lokalprogram,



säkerhetsmålsättning samt lokalskisser med förslag till lokalutformning. Dessa dokument har därefter utgjort underlag till en kostnadsberäkning och som inarbetats och resulterat i ett förslag till hyresavtal.

Befintliga hyresavtal avseende kommunens nuvarande lokaler i Mörby Centrum har förlängts. Fastighetsägaren har påbörjat planerings- och förhandlingsarbetet gentemot de affärshyresgäster som berörs av förslaget till ny lokalisering av nya kommunlokaler.

Den pågående planeringsprocessen som omfattar flera faser har under hösten fortgått i samråd med Skandia fastigheter som i dialog med kommunen tagit fram ett utkast till flytt- och bygglogistikschema. Målsättningen med projektet har varit att i möjligaste mån samlokalisera kommunens verksamheter i huvudsak på våningsplan 5 och 6 i befintlig fastighets båda huskroppar i centrumets södra del. Planeringen innebär behov av omflyttningar för externa hyresgäster och ombyggnationer inom respektive huskropp i flera olika steg. Enligt flytt- och byggschemat kommer föreslagna åtgärder ske i upp till nio steg innan lokalprojektet kan avslutas. En första flytt är planerad att genomföras redan under februari/mars månad 2018. Innan sommaren planeras sedan för en andra flyttomgång i syfte att tomställa befintliga kontorslokaler på våningsplan 7 som ska byggas om under hösten 2018. För att kommande flytt- och byggåtgärder ska kunna ske på ett effektivt och smidigt sätt med minsta möjliga störning för verksamheten under givna förutsättningen kommer detaljplaneringen av åtgärderna att behöva inledas snarast möjligt med stöd av en anlitad konsult i rollen som flyttprojektledare.

Behov av ytterligare lokalytor

I ärendet Inomhusmiljöutredning på Slottet (KS 2017/0199) konstateras att antal arbetsplatser som framåt kommer att kunna inrymmas i Djursholms slott är ca 60 – 62 st. Kommunledningskontoret kommer därmed inte att rymmas på Djursholms slott i fortsättningen, utan ca 20 arbetsplatser kommer att behöva inrymmas i andra lokaler. Dessa arbetsplatser bör förläggas i kommunens nya lokaler i Mörby Centrum. Ytterligare yta för dessa arbetsplatser behöver utredas.

Tidplan

Nedan redovisas en överskådlig tidplan för projektet.

- | | |
|----------------------------|------------------|
| 1. Inriktningsbeslut KS | 13 februari 2017 |
| 2. Genomförandebeslut KS | 4 dec 2017 |
| 3. Genomförandebeslut KF | 18 dec 2017 |
| 4. Tecknande av hyresavtal | dec 2017 |



5. Start detaljplanering flytt- och byggfas	jan 2018
6. Beräknad flytt verksamhet nr 1	febr/mars 2018
7. Beräknad flytt verksamhet nr 2	maj/juni 2018
8. Byggstart, våningsplan 7	hösten 2018
9. Färdigställande senast	2020-03-31
10. Preliminär invigning	våren 2020

Ekonomiska förutsättningar

Kommunen föreslås hyra 5 838 kvm i Mörby centrum med en bashyra om 2 750 kr/kvm. Årshyran, inklusive driftkostnader, beräknas uppgå till 17,8 mnkr. Hyresvärd är Skandia Köpcentrum AB. Hyresavtalet har en löptid på 10 år med 9 månaders uppsägningstid. Förlängning efter 10 år sker med 3 år åt gången. Kommunen har möjlighet att efter 5 år säga upp avtalet för avflyttning, dock ej villkorsändring. Vid avträde efter 5 år skall kommunen kompensera Skandia Köpcentrum AB för nedlagda investeringar som inte återbetalats.

Hyreskostnaden för befintliga lokaler belägna i Mörby centrum uppgår till cirka 13,0 mkr per år och lokalytan uppgår till 5 108 kvm.

Nya lokaler

Total årshyreskostnad (bashyra+drift)	17 800 000 kr
Total lokalyta (publik+kontor)	5838 kvm
Publik yta	2180 kvm
Kontorsyta	3658 kvm
Yta per arbetsplats (220 pers)	17 kvm
Kostnad per arbetsplats	81 000 kr

Befintliga lokaler

Total årshyreskostnad (bashyra+drift)	13 000 000 kr
Total lokalyta (publik+kontor)	5108 kvm
Publik yta	1570 kvm
Kontorsyta	3537 kvm
Yta per arbetsplats (170 pers)	21 kvm
Kostnad per arbetsplats	62000 kr



Skandia Köpcentrum projekterar och bygger om lokalerna som sedan hyrs ut till kommunen.

För kommunen kommer, förutom den årliga hyreskostnaden om 17,8 mkr som löper under en 10 års period, uppstå verksamhetsbaserade kostnader i form av investeringar och driftkostnader som löper under projekttiden 2018-2020.

De framräknade verksamhetskostnaderna baseras på utarbetat lokalprogram innehållande beskrivning och förslag till hur respektive verksamhetslokal bör utformas, utrustas och inredas för att återspegla de intentioner och mål som fastställts för projektet. Verksamhetskostnaderna avser i huvudsak inredningskostnader i form av möbler, belysning och digital utrustning i samtliga berörda lokaler, bland annat kontor, mötes- och konferensrum, bibliotek och kontaktcenter. Målsättningen att så långt det är möjligt återanvända befintlig utrustning både av kostnadsskäl samt ur miljöaspekt. Bedömning är dock att mycket av den befintliga utrustningen är uttjänt och behöver moderniseras samt att utrustningen behöver minska i omfång och storlek och inte får plats i de nya lokalerna som kommer att bli mer yteffektiva än befintliga.

Följande kostnadskalkyl är utarbetad och beräknad utifrån av kommunen framtaget lokalprogram, referensunderlag från liknande ombyggnads- och nybyggnadsprojekt, behovs- och kostnadsunderlag från berörda och liknande verksamheter samt slutsatser och bedömning utifrån specifik kompetens och erfarenhet.



	Mnkr			
	2018	2019	2020	
Hyra	13,0	13,0	17,8	
Flyttkostnader *)	1,4	1,2	2,3	
Evakueringskostnader hyrestillägg	1,3	1,3	1,3	
Summa	15,7	15,5	21,4	
Kapitalkostnad för inventarier tillkommer				
Underlag för beräkning	2018	2019	2020	Total
Investering inventarier				
TEA Inredningskalkyl verksamhetskostnad	-	3,0	10,2	13,2
Kommunarkivet, utförande av brand- och inbrottsäkert arkiv kostar ca 25 tkr kvm	-	5,0	5,0	10,0
Beräkningsunderlag från IT-avdelningen	0,2	0,2	1,6	2,0
Summa	0,2	8,2	16,8	25,2
Flyttkostnader *)				
Arkiv, extrakostnader för mellanflytt i avvaktan på färdigställande av kommunarkivet	0,2	0,2	2,0	2,4
Flytt	0,4	0,4	0,1	0,8
Flyttgeneral	0,8	0,6	0,2	1,6
Summa	1,4	1,2	2,3	4,8

Åsa Heribertson
Kommundirektör

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Cecilia von Sydow
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Förslag till planlayout och gestaltning

Expedieras:
Fastighetsnämnden